

Note esplicative per la redazione della documentazione comprovante la conformità all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale della proposta di strumento urbanistico esecutivo.

Tutti i procedimenti di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, non conclusi alla data di entrata in vigore dell'Allegato Energetico al R.E.C., rientrano nell'ambito di applicazione.

Tutti i procedimenti per l'approvazione di variante di strumenti urbanistici esecutivi e/o modifiche della convenzioni, non conclusi alla data di entrata in vigore dell'Allegato Energetico al R.E.C., rientrano nell'ambito di applicazione esclusivamente per gli aspetti oggetto di modifica.

Sono esclusi dall'ambito di applicazione tutti i procedimenti per l'approvazione di variante di strumenti urbanistici esecutivi e/o modifiche della convenzioni in corso di validità, con convenzione stipulata e richiesta di permesso di costruire presentato prima della data di entrata in vigore dell'Allegato Energetico al R.E.C..

La documentazione dovrà dimostrare la conformità dell'intervento all'allegato energetico al REC, il grado di dettaglio dovrà essere sviluppato esclusivamente a livello di strumento urbanistico esecutivo e limitatamente ad alcuni aspetti meritevoli di essere preventivamente valutati a scala urbanistica.

La conformità della proposta di strumento urbanistico esecutivo, ai requisiti minimi stabiliti dalla legislazione vigente e dalle normative e regolamenti non determina la necessità di introdurre specifiche ed ulteriori obbligazioni in convenzione.

Di norma, salvo diverse indicazione degli uffici, gli aspetti da documentare nella procedura urbanistica sono:

- L'individuazione delle sagome di massimo ingombro degli edifici, planimetrica ed in altezza, ("orientamento dell'edificio" in relazione agli edifici circostanti in progetto ed esistenti ove aventi effetto sulla progettazione). Tali aspetti devono essere rappresentati graficamente ad una scala idonea.
- L'individuazione delle caratteristiche comuni (materiali, colori, ecc.) dei pannelli solari e fotovoltaici, delle serre solari, dei sistemi di controllo della radiazione solare, ecc. (cfr. art. 26 della convenzione tipo).
- L'obbligo o l'esclusione della predisposizione per l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, salvo verifica alla data di presentazione dell'istanza di permesso di costruire.
- La dimostrazione del raggiungimento del livello minimo dell'indice di riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.).

Solo se occorrente, saranno documentate altre caratteristiche riguardanti l'intervento (con effetto vincolante sul rilascio dei futuri titoli edilizi). Tali aspetti dovranno essere rappresentati graficamente, supportati dalla descrizione tecnica della specifica caratteristica/prestazione/valore ai quali corrisponderanno specifici obblighi in convenzione nell'Art. 30 "Obblighi e disposizioni aggiuntive";

Il sistema degli incentivi di riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi a ridotto impatto energetico sarà valutata pro quota nell'ambito del procedimento del singolo permesso di costruire.

Al proponente della proposta di strumento urbanistico esecutivo è sempre ammesso in fase di rilascio di permesso di costruire, la realizzazione d'interventi con caratteristiche e requisiti prestazionali migliori rispetto ai minimi ammissibili (rappresentati a titolo documentale nella proposta urbanistica), ove non in contrasto con le obbligazioni convenzionali assunte in particolare:

- sulle sagome di massimo ingombro degli edifici;
- sui materiali delle facciate e delle coperture degli interventi edilizi e delle opere accessorie (cfr. art. 26 della convenzione tipo);

Per agevolare e uniformare il livello di dettaglio da documentare nella procedura urbanistica si propone uno schema con indicazioni ([individuare in blu](#)) per la compilazione e redazione:

- La relazione a dimostrazione della conformità all'Allegato energetico al REC, redatta sullo schema seguente, dovrà costituire capitolo della relazione illustrativa o autonomo elaborato;
- Gli argomenti dovranno essere trattati senza modificare l'articolazione come strutturata nell'Allegato Energetico;
- I periodi in "*corsivo*" sono validi ed efficaci per tutti gli interventi e devono essere modificati solo nel caso il proponente intenda obbligarsi in convenzione a requisiti/caratteristiche/prestazioni superiori alle disposizioni di legge o Regolamenti. Al riguardo si rammenta che la modifica della convenzione è assoggettata all'approvazione della Giunta/Consiglio, previo espletamento delle procedure occorrenti;
- Le caratteristiche degli edifici e/o dell'intervento, riguardanti la "Qualità dell'involucro edilizio", la "Qualità del Sistema Impiantistico" e il "Consumo delle Risorse" di cui trattasi, descritte nella documentazione esaminata dall'Amministrazione Comunale e dagli Enti competenti in materia ambientale per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. e non solo, eccedenti i minimi di legge e/o regolamentari (non possono essere intesi a titolo documentario) obbligano il proponente a conformare i futuri interventi privati e pubblici a tali requisiti;
- Nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo la conformità della proposta all'Indice R.I.E. è documentata dal raggiungimento del livello almeno pari a quello minimo, computato sulla superficie fondiaria nel complesso (escluse le opere di urbanizzazione su area assoggettata all'uso pubblico o dismessa). Nell'ambito della procedura urbanistica si omette la verifica dell'indice R.I.E. delle singole superfici fondiarie suscettibili di autonome modifiche, sono fatte salve le verifiche successive in sede di rilascio del permesso di costruire;
- L'individuazione delle caratteristiche dei pannelli solari e fotovoltaici, delle serre solari, dei sistemi di controllo della radiazione solare, ove non presenti in convenzione, è rinviata al rilascio del primo titolo edilizio, da recepire ove occorrente nel regolamento del condominio e/o supercondominio;

Conformità della proposta di strumento urbanistico esecutivo all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale (schema)

- “1) Ambiti di applicazione”** (pag. 10)
Previsione documentale non vincolante del numero degli edifici, della tipologia dell'intervento edilizio e dell'impianto termico.
- “2) Categoria di edifici”** (pag. 11)
Indicazione documentale della/e destinazione/i d'uso tipizzata/e.
- “3) Esclusioni”** (pag. 16)
Indicazione documentale se la proposta rientra o è esclusa dall'ambito di applicazione
- “4) Qualità involucro edilizio”** (pag. 18)
Breve illustrazione con richiami a rappresentazioni grafiche contenute nel presente capitolo e/o nella documentazione costituente proposta di PEC. (La dimostrazione deve essere fatta sulla base dei fili fissi e delle sagome di massimo ingombro dell'edificato.)
- “5) Prestazioni involucro edilizio in regime invernale”** (pag. 20)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “6) Prestazioni involucro edilizio in regime estivo”** (pag. 22)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “7) Controllo della radiazione solare”** (pag. 23)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “8) Ventilazione naturale controllata”** (pag. 25)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “9) Serre solari”** (pag. 26)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “10) Centralizzazione impianti termici”** (pag. 29)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “11) Sistemi generazione del calore”** (pag. 31)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”
- “12) Distribuzione del calore, termoregolazione e contabilizzazione”** (pag. 35)
“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”

“13) Reti di teleriscaldamento”

(pag. 36)

Indicazione e dimostrazione dell’obbligo o dell’esclusione della predisposizione per l’allacciamento alla rete di teleriscaldamento. (La verifica dovrà essere ripetuta alla data di presentazione dell’istanza di permesso di costruire).

“14) Cogenerazione”

(pag. 37)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”

“15) Sistema per la produzione di energia mediante fonti rinnovabili” (pag. 38)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”

“16) Impianti di illuminazione”

(pag. 42)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”

“17) Risparmio idrico”

(pag. 44)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante.”

Previsione documentale non vincolante del numero di edifici per i quali è obbligatoria la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui e relative superfici di raccolta.

Previsione documentale non vincolante del numero di edifici per i quali non è obbligatoria la raccolta delle acque meteoriche per usi irrigui.

“18) Cura del verde, permeabilità e microclima”

(pag. 46)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante. Sarà garantito un livello minimo dell’indice R.I.E. conforme alle destinazioni d’uso proposte, come di seguito documentato.”

Computo dell’indice di Riduzione dell’Impatto Edilizio della proposta, con richiami a rappresentazioni grafiche contenute nel presente capitolo e/o nella documentazione costituente proposta di PEC.

“19) Il sistema degli incentivi”

(pag. 49)

“Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi alla normativa e regolamenti vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante. Il proponente ha facoltà di accedere al sistema degli incentivi di riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi a ridotto impatto energetico. L’ammissione all’incentivo è valutata pro quota nell’ambito del procedimento del singolo permesso di costruire. “

“20) Sanzioni – Disposizioni finali – Modulistica”

(pag. 51)

“Nell’ambito della procedura urbanistica, il progetto documenta nel complesso ed in via preventiva solo alcuni aspetti. La conformità all’Allegato Energetico al R.E.C. è accertata nella procedura per l’ottenimento del titolo edilizio, nelle modalità e con la modulistica all’uopo predisposta.”